



Syndic de copropriétés
Gestion - Vente - Location
Membre C.I.B. - ABSA - S.N.P.

I.P.I. 101148
Police cautionnement
n° 600024763-20 (ABSA)

v/réf:

n/réf: TD/VALLDEMOSA/BERGEN

Bruxelles, le 18 avril 2016

CENTURY 21 – Ever One
Agence immobilière
Avenue Henri Conscience 41
1140 Evere

Monsieur,

Objet : ACP VALLDEMOSA– Vente BERGEN.

Votre courriel daté du 17 avril 2016 a retenu toute notre attention.

Dans la perspective de la cession du droit de propriété du studio 12108, nous vous communiquons les informations visées à l'article 577-11, §1 du Code Civil.

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (article 577-11, §1, 1°)

A ce jour, le fonds de roulement présente une valeur de 2.974,72 € et la quote-part du lot vendu représente 53/1.000ième soit 157,66 €.

Cette quote-part de fonds de roulement sera à verser par le futur acquéreur sur base des instructions que nous lui ferons parvenir après la passation de l'acte authentique.

A ce jour, le fonds de réserve présente une valeur de 4.239,35 € et la quote-part du lot vendu représente 53/1.000ième soit 224,68 €.

Cette quote-part restera acquise au futur acquéreur

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant (article 577-11, §1, 2°)

A ce jour, Madame BERGEN est redevable de la somme de 1.500,00 €. Ce qui représente la provision mensuelle de 250,00 € (11-12/2015 + 01-02-03-04/2016) $250,00 \text{ €} \times 6 = 1.500 \text{ €}$ dû envers la copropriété.

Elle restera également devoir sa quote-part dans les charges couvrant la période du 1^{er} octobre 2015 à la date de la mutation de propriété.

3° la situation des appels de fonds de réserve (article 577-11, §1, 3°)

Concernant le fonds de réserve, l'Assemblée Générale du 28 septembre 2015 a décidé d'appeler une dotation ascenseur (appelé au 12/2015 et payée).

4° le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété (art. 577-11, §1, 4°)

Il existe une procédure contentieuse avec l'immeuble voisin.

5° **les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années** (art. 577-11, §1, 5°)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et extraordinaires à la date de votre demande.

- assemblée ordinaire 29-07-2013
- assemblée ordinaire 28-09-2015

5° **les décomptes des charges des deux dernières années** (art. 577-11, §1, 5°)

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période 1^{er} octobre – 30 septembre et les décomptes ont une périodicité annuelle.

Voici la liste des décomptes de copropriété des deux dernières années à la date de votre demande, soit le 17 avril 2016.

- comptes annuels 2014
- comptes annuels 2015

6° **le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale** (art. 577-11, §1, 6°)

L'assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2015 a approuvé le bilan arrêté à la date du 31 octobre 2014. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse.

En dehors du prescrit de l'article 577-11, §1 du Code Civil nous estimons devoir compléter l'information du candidat acquéreur par la transmission des informations ou précisions suivantes :

A/ **l'état des crédits contactés par la copropriété**

La copropriété n'a souscrit aucun emprunt.

B/ **le dossier d'intervention ultérieure**

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété.

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous remercions également de noter que les frais de transmission des présentes informations dans le délai légal de quinze jours s'élèvent à € 125,00. En application de l'article 577-11, §4 ces frais seront portés en compte privatif de l'actuel propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 30/09/2016.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Luc DE PUTTER
Gérant



Madame

Bergen c/o Semet Jean Marie
chemin des deux Maisons 69 Bte 35
1200 Bruxelles

23
00 FLA 0000012108 /
2014/2015
01/11/2014 31/10/2015
13/01/2016

Bruxelles 31/10/2015

A CHARGE DES OCCUPANTS

0 01 0 FRAIS D'ADMINISTRATION	53 \ 1000	3 120.00 =	165.36
0 02 0 FRAIS D'ENTRETIEN	53 \ 1000	2 856.52 =	151.40
0 05 0 FRAIS D'EAU FROIDE CLOTURE	223 \ 1955	684.25 =	78.05
0 06 0 FRAIS D'ASCENSEUR	53 \ 940	1 967.01 =	110.91
0 07 0 I.B.D.E. Abonnement eau	1 \ 8	201.76 =	25.22
0 13 1 FRAIS DE CHAUFFAGE CLOTURE	50.5 \ 160	5 515.42 =	1 740.80
0 13 2 FRAIS DE CHAUFFAGE CLOTURE	53 \ 1000	1 378.86 =	73.08
0 14 0 FRAIS D'EAU CHAUDE CLOTURE	24 \ 912	1 641.60 =	43.20
			<u>2 388.02</u>

A CHARGE DES PROPRIETAIRES

0 20 0 FRAIS PROPRIETAIRES	53 \ 1000	1 811.29 =	96.00
0 22 0 FRAIS IMMOBILIER CHAUFFAGE	53 \ 1000	1 947.22 =	103.20
			<u>199.20</u>

Total de la facture :	2 587.22 €
Provisions honorées :	0.00 €
Solde en notre faveur :	<u>2 587.22 €</u>

Url : <http://www.deputter-poleconcept.be/>

Utilisateur : 0000012108 Mot de passe : 10880

2587.22

Bergen c/o Semet Jean Marie
chemin des deux Maisons 69
1200 Bruxelles

BE14 3631 2899 4983

BBRUBEBB

ACP VALLDEMOSA
square Hauwaerts 25
1140 Bruxelles

+++000/0012/10880+++

VALLDEMOSA
BCE:0543.298.582

Madame

Bergen
chemin des deux Maisons 69 Bte 35
1200 Bruxelles

7
00 FLA 0000012108 /
2013/2014
01/11/2013 31/10/2014
01/01/2015

Bruxelles 31/10/2014

A CHARGE DES OCCUPANTS

0 01 0 FRAIS D'ADMINISTRATION	53 \ 1000	3 649.99 =	193.45
0 02 0 FRAIS D'ENTRETIEN	53 \ 1000	2 182.46 =	115.67
0 05 0 FRAIS D'EAU FROIDE CLOTURE	90 \ 1922	672.70 =	31.50
0 06 0 FRAIS D'ASCENSEUR	53 \ 940	1 879.67 =	105.98
0 07 0 I.B.D.E. Abonnement eau	1 \ 8	201.76 =	25.22
0 13 1 FRAIS DE CHAUFFAGE CLOTURE	10 \ 128	5 023.79 =	392.48
0 13 2 FRAIS DE CHAUFFAGE CLOTURE	53 \ 1000	1 255.95 =	66.57
0 14 0 FRAIS D'EAU CHAUDE CLOTURE	20 \ 1005	1 809.00 =	36.00
			966.87

A CHARGE DES PROPRIETAIRES

0 20 0 FRAIS PROPRIETAIRES	53 \ 1000	1 354.70 =	71.80
0 21 0 FONDS DE RESERVE	53 \ 1000	1 500.00 =	79.50
0 98 P FRAIS PRIVES PROPRIETAIRES	\	=	16.00
			167.30

Total de la facture :

Provisions honorées :

Solde en notre faveur :

1 134.17 €
0.00 €
1 134.17 €

Url : <http://www.deputter-poleconcept.be/>

Utilisateur : 0000012108 Mot de passe : 10880

1134.17

Bergen
chemin des deux Maisons 69
1200 Bruxelles

BE14 3631 2899 4983

BBRUBEBB

ACP VALLDEMOSA
square Hauwaerts 25
1140 Bruxelles

+++000/0012/10880+++

BILAN 31/10/2014

Immeuble : 121

VALLDEMOSA

ACTIF

4000	COPROPRIETAIRES	
4703	STOCK MAZOUT	3394,33
4991	Compte charges	2695,00
5515	BANQUE ING COMPTE A VUE	0,01
5520	BANQUE COMPTE A VUE	2417,33
5530	BANQUE COMPTE RESERVE	15055,39
		1957,15
		25519,21

PASSIF

4400	FOURNISSEURS	
4708	FONDS DE RESERVE	-8626,93
4710	FONDS RESERVE ASCENSEUR	-9517,56
4800	FONDS DE ROULEMENT	-4400,00
		-2974,72
		-25519,21

Bruxelles, le 28 septembre 2015

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP VALDEMOSA (BCE 0543.298.582) SISE
SQUARE P. HAUWAERTS 25 à 1140 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE LE LUNDI 28
SEPTEMBRE 2015 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC**

**1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du
quorum, validité de l'assemblée.**

La liste de présence et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 5 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 8 disposent ensemble de 569/1.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8).

Est également présent : Bruno VAN MEENEN, gestionnaire employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER, syndic.

Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1^{er} septembre 2010, à savoir par courrier recommandé. Pour mémoire, les copropriétaires peuvent recevoir leur convocation sous une autre forme (courrier électronique ou courrier ordinaire postal) sur simple demande écrite et individuelle auprès du syndic.

Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront transcrits.

La séance est ouverte à 18H05 et l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, elle prend les dispositions suivantes :

2. Désignation du Président de l'Assemblée et du secrétaire

Résolution / L'Assemblée désigne Madame SARTIAUX propriétaire, comme Présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Résolution / L'Assemblée désigne Bruno VAN MEENEN (employé au sein de la sprl LUC DE PUTTER) comme secrétaire de séance.

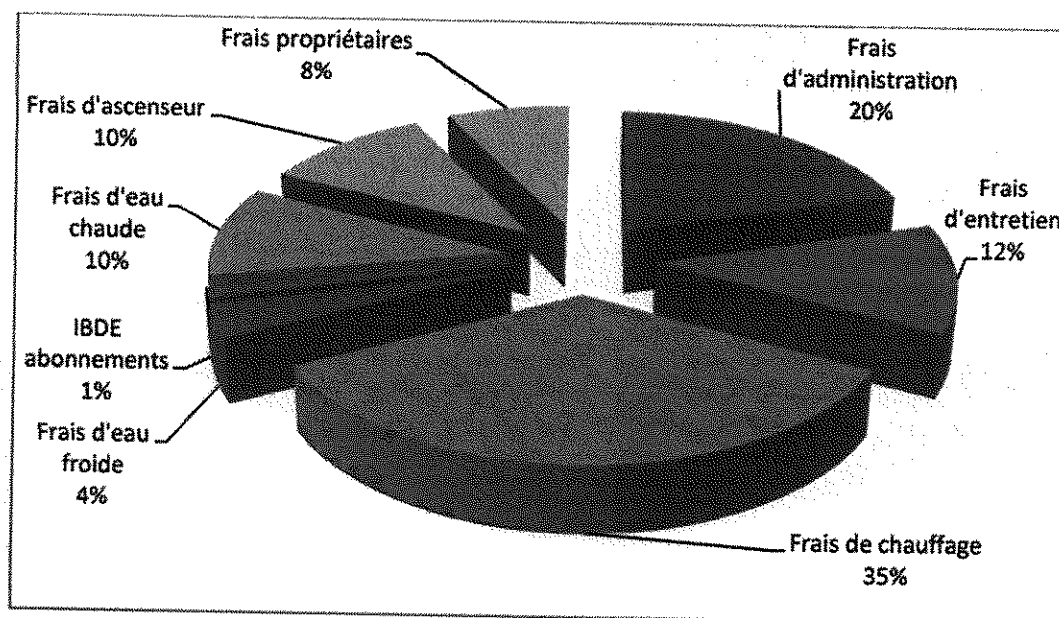
Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Approbation des comptes et du bilan clôturés au 31 octobre 2014 et décharges à donner au Vérificateur aux comptes et au syndic

Les comptes de l'exercice 2013-2014 couvrent la période du 1^{er} novembre 2013 au 31 octobre 2014.

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à un peu plus de 18.000 €. Le récapitulatif des dépenses a été annexé à l'ordre du jour de la présente Assemblée. Conformément au prescrit légal et aux Statuts, le récapitulatif des dépenses communes, les factures individuelles et ses annexes ont été adressées par le syndic aux copropriétaires. Aucun propriétaire n'a émis le souhait de demander des informations complémentaires au syndic.

Récapitulatif des dépenses 2013-2014		
Frais administration		3.649,99
Frais entretien		2.182,46
Entretien	2.113,92	
Réparations	-3,90	
Force Motrice	212,30	
Eau	-176,16	
Jardins	36,30	
Frais de chauffage		6.279,74
Frais d'eau froide		672,70
IBDE abonnements		201,76
Frais d'eau chaude		1.809,00
Frais d'ascenseur		1.879,67
Frais propriétaires		1.354,70
		18.030,02



combustible : évolution livraison (hors variation stock)	
litrage total mazout (L)	2013-2014
coût total mazout (€)	8.076
coût moyen unitaire / litre	6.548
	0,81

Le syndic commente ensuite les écritures du bilan arrêtées à la clôture du 31 octobre 2014 (joint au décompte de charges du trimestre concerné) :

- La Copropriété disposait d'une encaisse bancaire globale de 19.429,87 €
- Le fonds de roulement présentait une valeur de 2.974,72 €
- Le fonds de réserve « travaux » présentait un solde de 9.517,56 €.
- Le fonds de réserve « ascenseur » présentait un solde de 4.400,00 €.
- La Copropriété devait à ses fournisseurs 8.626,93 €
- Les Copropriétaires étaient redevables d'une somme globale de 3.394,33 € (en ce compris le décompte arrêté au 31 octobre 2014)

Les comptes ont fait l'objet d'un contrôle par Madame SARTIAUX et Madame DHOKER qui n'ont relevé aucune anomalie.

Il n'y a plus de dossiers contentieux à ce jour.

En application des dispositions de la loi du 2 juin 2010, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

Fourniture d'électricité :

Dans le cadre d'une convention groupe, le syndic a sollicité les services d'un consultant externe pour lancer un appel d'offres auprès des fournisseurs d'énergie. Ont été consultées les sociétés ELECTRABEL, LAMPIRIS, TOTAL, OCTA+ et

LUMINUS. C'est la société LAMPIRIS qui a présenté des conditions de prix les plus intéressantes puisqu'elle a proposé des tarifs inférieurs à 13% que ceux qui étaient jusqu'ici fournis par ELECTRABEL. Une convention de deux ans a été souscrite à prix fixe.

Fourniture de combustible mazout :

C'est le fournisseur ESSO (COMFORT ENERGY) qui est resté le fournisseur de la Copropriété. Dans le cadre d'une convention groupe, la Copropriété bénéficie d'une remise de 0,0470 € / litre (47 € / m3) contre 0,0440 € (44 € / m3) par le passé.

Entretien chaufferie :

L'entretien des installations de chauffage de l'immeuble et de sa production d'eau chaude est assuré par la société OTB (anciennement connue sous l'appellation commerciale OIL THERM).

Contrats relatifs à l'ascenseur :

La maintenance des installations est assurée par la firme KONE. Le contrôle légal de l'appareil par un organisme de contrôle indépendant est assuré par ATK.

Contrat relatif au nettoyage des parties communes :

C'est la société FASSAERT qui assure le nettoyage des parties communes.

Assurances de la Copropriété :

Le contrat d'assurance Multipérils (Global) souscrit par la copropriété auprès de la compagnie AG n'a pas été modifié en 2015. Le courtier est le bureau AGRM.

Contrat de location des compteurs :

La société TECHEM CALORIBEL assure le relevé annuel des compteurs des appartements.

Contrat de fourniture d'eau :

La Copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles-Capitale à savoir l'IBDE (VIVAQUA-HYDROBRU) qui applique sa tarification solidaire. Aucune évolution en 2015 par rapport à 2014.

Avocats de la Copropriété :

Ce sont les cabinets de Maître RIQUIER et de Maître WIARD qui interviennent pour défendre les intérêts de la Copropriété pour tout dossier contentieux.

Interventions ponctuelles :

La plomberie SANISAR intervient en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie.

Les sociétés ARDES & ELECTRICA interviennent pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble (et parlophonie).

La société ALFA FILS intervient pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2013-2014 et son bilan clôturé au 31 octobre 2014.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Résolution / Les propriétaires donnent décharge aux Vérificateurs aux comptes pour leur mission de contrôle depuis la dernière Assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Résolution / Les propriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

4. Travaux soumis à l'approbation de l'assemblée générale

4.1. Mise en conformité de l'ascenseur

Le syndic rappelle les échéances légales relatives à la mise en conformité des ascenseurs (AR du 09-03-2003) qui a débouché sur la réalisation d'une analyse de risque par la société CIB.

En date du 18 juillet 2012, un communiqué a été publié par le SPF Economie. Tous les ascenseurs ont bénéficié d'un délai supplémentaire par l'introduction de modernisations échelonnées dans le temps en fonction de l'âge de l'ascenseur à savoir :

Date de mise en service de l'ascenseur	Date butoir des travaux
A partir du 1 ^{er} avril 1984	au plus tard le 31 décembre 2014
<u>Entre le 1^{er} janvier 1958 et le 31 mars 1984</u>	<u>au plus tard le 31 décembre 2016</u>
Avant le 1 ^{er} janvier 1958	au plus tard le 31 décembre 2022

Il est donc impératif à ce que la Copropriété finalise la commande de ces travaux au cours de l'année 2016.

Des devis actualisés ont été sollicités auprès des sociétés KONE (firme chargée de la maintenance des équipements), et de LIFTinc. Ces devis ont été annexés à la convocation de la présente réunion.

Les travaux consistent principalement à :

- pose d'une nouvelle armoire de commandes
- pose d'un variateur de fréquence
- pose d'une communication bidirectionnelle
- pose d'un nouveau tableau de commande en cabine
- pose de nouveaux boutons d'appels aux paliers
- pose de serrures positives sur les portes palières
- pose d'un rideau de cellules en cabine
- ...

Le budget afférent à ces travaux est évalué à :

- 22.130,00 € htva pour KONE (soit 23.500 € tvac). Contrat de maintenance revalorisé après travaux à 1.200 € tvac contre 1.480 € tvac actuellement.
- 20.985 € htva pour LIFTinc (soit 22.300 € tvac). Contrat de maintenance revalorisé après travaux à 1.200 tvac.

Budget à Financer		23.500,00
	Quotés	Quote-part
Bergen	53	1.325,00
Dhoker	130	3.250,00
Dressen	113	2.825,00
Gulhan	107	2.675,00
Muller	147	3.675,00
Roosens	130	3.250,00
Sartiaux	113	2.825,00
Simoka	147	3.675,00
	940	

Madame SARTIAUX s'est déjà acquittée de 1.000 € via le fonds de réserve ascenseur
 Madame DHOKER s'est déjà acquittée de 2.200 € via le fonds de réserve ascenseur

Résolution / L'Assemblée décide de confier les travaux de mise en conformité de l'ascenseur par le biais de la firme KONE et décide d'un financement par facturation pour le 31 décembre 2015 au plus tard.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

4.2. Rénovation voie latérale de l'immeuble

Le devis des établissements ANTONIOU a été annexé à la convocation de la présente réunion.

Les travaux visent :

- dépose des dalles et du support actuel
- pose d'une nouvelle fondation
- pose de klinkers
- réfection grille et remplacement de la chambre de visite
- rénovation du muret sur une longueur de 4m à droite
- fixation et rejointoyage des pierres bleues sur muret

Ces travaux sont évalués à 8.540 € htva (soit 9.100 € tvac)

Suivant la loi qui régit les règles de servitude (rapport avec l'ACP voisine MONTREAL) :

- le propriétaire du fonds dominant (voisin) a le droit d'effectuer lui-même les travaux nécessaires à la conservation de la servitude. Dans ce cas, c'est à ses

frais exclusifs sauf si l'acte constitutif en dispose autrement. C'est un droit pas une obligation.

- le propriétaire du fonds servant (ACP VALLDEMOSA) peut évidemment procéder lui-même à des travaux mais à ses frais.

Laisser « pourrir » le revêtement jusqu'à ce qu'il devienne inutilisable pourrait forcer la copropriété voisine à réagir.

4.3. Réfection de la cour des garages

Le syndic signale avoir été interpellé par le propriétaire des garages 11 et 12, propriétaire à l'immeuble voisin ACP MONTREAL se plaignant d'infiltrations d'eau. La situation juridique curieuse de ces deux emplacements puisqu'elle est hybride du fait qu'ils ne possèdent aucun droit réel dans les parties communes.

Le syndic contactera le syndic de l'ACP MONTREAL en lui demandant de rénover la clôture en brique à leurs frais exclusifs conformément à leur acte de base (page 7).

4.4. Terrasse appartement Madame SARTIAUX (ce point est inscrit à titre informatif)

Suite aux problèmes d'humidité qui ont affecté la chambre de l'appartement de Madame SARTIAUX, des travaux ont été opérés par la société ANTONIOU sous l'égide d'un expert. Ces travaux ont consisté à la pose de nouveaux couvre-murs et à la réparation des pierres des bandeaux à son niveau.

Suite à l'expertise tenue après travaux en juin, il a été convenu de mettre à nu la maçonnerie par l'enlèvement du plafonnage de la zone touchée afin d'assurer un séchage optimal des zones sinistrées.

Pour mémoire, il s'agit de travaux communs non couverts par l'assurance.

6. Dispositions à prendre en matière de finances communes

6.1. Budget 2015-2016

Résolution / Les propriétaires confirment le principe de provisions mensuelles qui resteront inchangées soit une provision mensuelle moyenne de 250 € / appartement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6.2. Fonds de roulement

Le fonds de roulement chiffré à 2.974,72 € est suffisant au regard des dépenses périodiques de l'immeuble.

6.3. Fonds de réserve

Le fonds de réserve « travaux » présente au 31 octobre 2014, un solde de 9.517,56 €.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.

Résolution / Les propriétaires décident de n'appeler aucune dotation au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Le fonds de réserve « ascenseur » présente au 31 octobre 2014, un solde de 4.400 €.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.

Résolution / voir supra.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

6.4. Rappel de la procédure de recouvrement

Résolution / L'Assemblée reconduit la procédure de recouvrement telle que reprise ci-après.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redevable pour frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifée à 15,00 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance)

6.5. Financement des travaux éventuellement votés

Le syndic relève les travaux avalisés par la présente Assemblée :

- conformité ascenseur par fonds de réserve ascenseur

7. Nominations statutaires.

7.1. Conseil de Copropriété

Il n'y a pas de Conseil de Copropriété. Cet organe n'est pas impératif pour les copropriétés de moins de 20 lots.

Résolution / L'Assemblée désigne son Conseil de Copropriété lequel se composera comme suit :

Néant.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

7.2. Vérificateur aux comptes

Résolution / Le mandat de commissaire aux comptes est confirmé à Madame SARTIAUX et Madame DHOKER.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix

7.3. Syndic

Résolution / Le mandat de syndic de la sprl LUC DE PUTTER est reconduit pour une durée de deux années.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix

8. Mise à jour des Statuts.

La loi de 2010 impose la mise en conformité des Statuts dont l'échéance était fixée au 31 août 2014. Aucun report n'a été publié.

Résolution / L'Assemblée décide d'intégrer la loi de 2 juin 2010 à son règlement de copropriété pour qu'elle fasse partie intégrante des Statuts (budget 1.500 € htva).

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

9. Indivision du droit de propriété d'un bien immobilier : communication au syndic de l'identité du/des mandataire/s

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de

participation aux délibérations de l'assemblée générale sera suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné la personne qui sera leur mandataire. C'est ce dernier qui sera convoqué aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de celles-ci et recevra tous les documents provenant de la Copropriété. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

La nouvelle loi impose aux propriétaires de communiquer au syndic tout changement concernant la propriété et l'occupation de leurs appartements.

Ils doivent également communiquer à leurs locataires le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18H59

Le 28 septembre 2015		
M.M. SARTIAUX Présidence de séance	Bruno VAN MEENEN Secrétariat de séance	Luc DE PUTTER Gerant
Les autres propriétaires :		

Luc De Putter

Copr: VALLDEMOSA
Sq. P. Hauwaerts, 25
1140-BRUXELLES

[PV13-04]

VALLDEMOSA: ASSEMBLEE GENERALE DU 29/07/2013
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE & RESULTAT DES VOTES

N.B:- Consulter l'[ANNEXE F] jointe au dernier "AVIS AUX
COPROPRIETAIRES " diffusé le 10/06/2013.

01.01 - Validité et ouverture de l'Assemblée.

- Copropriétaires (présents et représentés).

Propriétaires :	07/08	---->	87,00 %
Quotités :	853/1000	---->	85,30 %

- L'Assemblée PEUT valablement délibérer et voter.

N.B:- Consulter en ANNEXE 1 jointe la liste des propriétaires
présents.

MAJORITES QUALIFIEES
+++++

→ @- QUORUM > 80 % ---> Modification des statuts et travaux se rapportant à l'usage des parties communes.

Toute autre modification des statuts, la répartition des charges, la destination & réparation & reconstruction de l'immeuble,.....

~~@- QUORUM 100 % UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES~~

~~---> Modification des quotités, Acte de Base & Règlement d'Ordre Intérieur, Reconstruction totale de l'immeuble,.....~~

01.02 - Exposé de la Nouvelle du loi du 01/09/2010 relative à la copropriété forcée.

N.B:- Immeuble comprenant moins de 20 lots ou appartements
(VALLDEMOSA : 08 Appartements).

Extrait joint de la publication "LA COPROPRIETE ET VOUS"
(TREVI GROUP + LE SOIR) en ANNEXE 2

01.03 Election du Président de Séance:

- ! - Pas de président
- La gérance veille au respect de l'Ordre du Jour.

01.04 Election des scrutateurs aux votes;

- ! - Pas de scrutateurs.
- L'Assemblée comprend que 8 lots (Appartements).

Tous les votes sont exprimés à "main levée" et directement actés par le gérant dans canevas de P.V. préparé à cet effet.

01.04 Election d'un Conseil de Copropriété (Président, Assesseurs, Cogérance, Commissaires aux Comptes, Divers,):

.02

N.B:- Obligatoire dans les immeubles comprenant plus de 20 lots ou appartements (VALLDEMOSA : 08 Appt).

- Information de base assurée par la gérance
(Dossiers, plans, briefing,). (x)

- (x) - Cogérance, aide & surveillance de l'état des communs.
- Comptabilité & Commissaires aux comptes.
- Surveillance nettoyage de l'immeuble & des abords.
- Déneigement.
- Sécurité immeuble & parkings (Fermeture des portes).
- Electricité: éclairage des communs, parlophone.
- Ascenseur.
- Chaufferie (Chaudières & Combustible).
- Eau chaude (Boiler & Adoucisseur).
- Incendie & Extincteurs.
-

(xx) - Rémunération : Factures, forfaits, notes de frais,

* Mme : D'HOKER (Appt:G-1).
Fonction : Commissaire aux comptes.
Vérification de la comptabilité et décomptes.
Disponibilité : A convenir avec la gérance.
Rémunération (xx): Notes de frais justifiés (Téléphone, courrier, photocopies, divers,)

(04) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

* Mme : SARTIAUX (Appt:G-3).
Fonction : Commissaire aux comptes.
Vérification de la comptabilité et décomptes.
Disponibilité : A convenir avec la gérance.
Rémunération (xx): Notes de frais justifiés (Téléphone, courrier, photocopies, divers,)

(05) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

02.01 Approbation du P.V. de la dernière Assemblée du 27/04/2010

N.B:- Consulter la page 3 de l'"AVIS AUX COPROPRIETAIRES " diffusé le 10/06/2013.

(08) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

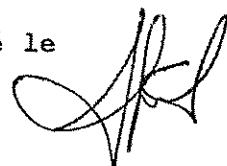
03.01- Approbation définitive des Comptes & Décomptes (Exercice 2011 /2012)

N.B:- Période comptable comprise entre le 01/07/2011 & le 30/09/2012.

(09) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

04.01 Démission de la gérance et désignation d'une nouvelle gérance.

N.B:- Consulter la page 3 de l'"AVIS AUX COPROPRIETAIRES " diffusé le 10/06/2013.



Démission de la gérance actuelle:

Le gérant démissionnaire assurera comme convenu bénévolement la clôture de l'année en cours (période comprise entre le 01/10/2012 et le 30/09/2013) ainsi que le suivi des dossiers en cours jusqu'à la mise au courant de son successeur qui sera désigné. La limite extrême de nos activités professionnelles est irrévocablement convenue avec l'UPI au début du mois de septembre 2013.

Nouvelle gérance, variantes possibles:

- 1) "Auto gestion" assumée par un ou plusieurs copropriétaires éventuellement ponctuellement assistés par des services extérieurs limités (architectes, bureaux d'étude, comptables, ...) et se faisant couvrir par une assurance appropriée

(10) Résultat du vote : [NON] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

- 2) Recours aux services d'un syndic professionnel offrant un contrat de gérance de base précisant sans ambiguïté les coûts effectifs des services connexes prévisibles induits non inclus.

* Société : Sprl Luc De PUTTER
Av. Paul Hymans, 105 Bte 36
1200 - BRUXELLES
Tél: 02/660.20.10 (Le matin)
FAX: 02/675.54.51
E.mail : info@deputtersprl.be

(14) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

05.00 * Travaux & Investissements futurs:

05.01 - Mise en conformité et modernisation du LIFT :

N.B.: - Pour historique, mémoire et rappels périodiques: Consulter l'"AVIS AUX COPROPRIETAIRES" diffusé le 10/06/2013:
- Le dossier constitué et diffusé depuis 2005 reste à la disposition des copropriétaires souhaitant le consulter.

"AVIS AUX COPROPRIETAIRES DU 15/11/2006" [ANNEXE:C]
"PROVISIONS LIFT - Calendrier: 6,5,4,3,2 ans" [ANNEXE:D]
"RESUME DE LA SITUATION COMPTABLE LE 15/05/2013" [ANNEXE:E]
.....

- Travaux actuellement imposés à réaliser avant 2013/2014 .

- Rideau de cellules (Vitesse inférieure à 0,64 M/Seconde).
- Fermeture/Verrouillage positif des portes palières.

.....

N.B.: - Prévision budgétaire : 10.000,00 EUR (A)
Provisions versées et solde à constituer: Consulter le tableau joint en ANNEXE 4

(18-A) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %



(LIFT Suite)

N.B:- Nouvelle analyse du risque demandée aux Ets A.T.K
(LIFT 35 du 05/06/2013)

- "Replanification " des autres investissements sur
base du rapport qui sera fourni par ATK.

- Travaux et investissements futurs à prévoir

- Remplacement à terme de tous les équipements actuels vétustes & obsolètes (machine, sélection, commande & régulation, câblage, panneau des boutons-poussoirs ...).
- Solde de la mise en conformité (télécommunication, éclairage trémie & paliers, accès cuvette,.....)
-

Prévision budgétaire : 20.000,00 EUR (B)

N.B:-Budget LIFT total à prévoir (A) + (B) = 30.000,00
EUR

(18-B) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

05.2 * Etanchéité des façades (Appt G-3 et FLAT) et toit.
Infiltrations d'eau, humidité & condensation.

N.B:- Consulter également pour mémoire & rappel les avis et documents suivants diffusés par la gérance:

- AVIS AUX RESIDANTS du 30/01/2013.
- Courrier du 05/02/2013 (Mme SARTIAUX & Conseil de Gérance) + Rapports des expertises effectuées par Mr LANKMANS (Bureau NONCLERCQ).
- Courrier du 24/02/2013 (Mme BERGEN, Mme SARTIAUX, Mr MULLER et Conseil de Copropriété).
-

ENTRETIEN PREVENTIF & CURATIF DU TOIT:

L'entretien est annuellement appliqué sur base d'une inspection visuelle effectuée par la gérance et les réponses fournies par les propriétaires aux questionnaires diffusés par la gérance.

APPARTEMENT 3-D (Mme SARTIAUX):

Une infiltration persiste au niveau du sol dans la chambre située à l'arrière de l'immeuble (à proximité du balcon/terrasse) en dépit des travaux exécutés réputés et présumés devoir pallier les désordres constatés:

- Restauration du sol du balcon (étanchéité , drainage,...) déclaré avoir été effectué par les propriétaires antérieurs.
- Vérification de l'étanchéité du toit et placement d'une rive métallique appropriée.
- Restauration du toit voisin par la copropriété voisine.
- Remplacement des joints séparant les deux copropriétés voisines.
- Réparation en recherche et hydrofugation localement de la façade arrière.



Les dernières tentatives actuellement prévues et conseillées par le Bureau d'Expertise comprendraient successivement:

- 1° - Une inspection et hydrofugation plus étendue de la façade arrière.
- 2° - Une "mise sous eau" du sol du balcon/terrasse afin de s'assurer de l'efficacité des travaux d'étanchéité affirmés avoir été effectués par les propriétaires antérieurs.

APPARTEMENT FLAT (Mme BERGEN):

La condensation accompagnée de spores, champignons microscopiques et de traces noirâtres constatées à l'intérieur le long des parois extérieures résultent comme de coutume et comme il l'a indubitablement été démontré:

- De la faible isolation des parois (ponts thermiques,...).
- Des conditions d'exploitation des lieux (surnombre d'occupants, chauffage insuffisant, pas de ventilation, bains/douches et activités ménagères génératrices de vapeur,...).

N.B:-La gérance ne pouvant pallier les désordres résultant du comportement des résidents se limite à inlassablement rap-
peler à ceux qui veulent bien tenir compte des remarques et
conseils déjà diffusés dans tous les "guides de bonne pra-
tique" et autres revues spécialisées.

05.03 * Chauffage:

- Régimes de chauffe et horaires.

* ARRET DU CHAUFFAGE EN ETE:

(19) Résultat du vote : [NON] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

- Vérification et certification décennale de la citerne pour le carburant prévue en 2013 (Permis classe 3 - Citerne de 7000 L).

Vérification de la citerne effectué le 05/05/2013 par les Ets
CERTITANK ayant déjà effectué ce test en 2003.

Demande de prolongation/renouvellement du permis d'exploitation
de la citerne à l'Administration Communale d'Evere (SERVICE EN-
VIRONNEMENT) le 29/05/2013.

* REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE ACTUELLE.

(20) Résultat du vote : [NON] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

* CHANGEMENT DE COMBUSTIBLE MAZOUT --> GAZ

(21) Résultat du vote : [NON] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

N.B:- Problème de chauffage dans l'appartement FLAT (Mme BERGEN).
La prétendue insuffisance de chauffage dans cet appartement
avait finalement pour cause:- Pas de purge des radiateurs
et vannes bloquées en position fermée.

N.B:-Consulter les avis, rappels et questionnaires diffusés par la gérance:

- [EAU -10] du 03/11/2011.
- [EAU -11] du 10/11/2011.
- [EAU -12] du ../12/2011.
- [EAU -13] du 08/12/2011.
- [EAU -16] du 08/07/2012.
- [EAU -16] du ../17/2012.

- Température, débit, bruit, vibrations, rouille & dépôts,
- Placement de filtres, remplacement des conduites,

EN RESUME : - La présence de rouille uniquement constatée dans la partie privative de l'Appt FLAT (Mme BERGEN) après chaque période d'inoccupation des lieux aurait pour cause une corrosion des conduites (vraisemblablement galvanique). Ce qui devrait imposer à terme le remplacement des conduites actuelles dans ce FLAT.

- Le placement de filtres efficaces directement au niveau de chaque robinet (éviers cuisine & salle de bain, douche, baignoire) est difficilement réalisable.

05.05 * Réparation de l'accès latéral vers les garages et cour.

N.B:-Consulter la copie jointe en annexe A du dernier courrier du 29/04/2013 à la Copropriété MONTREAL

- La citerne pour combustible enfouie sous le passage commun vers les garages ayant subi en 2013 avec succès les tests décennaux imposés, l'ouverture de ce passage ne s'imposera pas et sa remise en état pourrait être réalisée.
- L'accès vers les garages et la pelouse à l'arrière appartenant à la Copropriété MONTREAL est une servitude imposée à la Copropriété VALLEDEMOSA.
- Les dégradations constatées étant incontestablement occasionnées par le passage et le poids des véhicules, les frais d'entretien de ce passage devraient être repartis sur base du nombre de garages desservis, soit:

"MONTREAL"	14/18 garages	ou	77,80 %
"VALLEDEMOSA"	04/18 garages	ou	22,20 %

(22-A) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

- La difficulté rencontrée pour retrouver chez les fournisseurs des dalles identiques à celles recouvrant actuellement le passage pourrait imposer un réemploi après "décrochage" des dalles actuelles non cassées et des quelques autres vieilles dalles gardées en réserve au sous-sol dans l'immeuble.

REPARATION "DE FORTUNE" DU PASSAGE VERS LES GARAGES:

Estimation des coûts : 1.500,00 à 2.000 EUR
Soit "MONTREAL" : 77,80 % ou de 1.167,00 à 1.556,00 EUR
"VALLEDEMOSA": 22,20 % ou de 333,00 à 444,00 EUR

(22-B) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

RENOUVELLEMENT DU REVETEMENT + STABILISATION DU SOL

(23) Résultat du vote : [NON] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

05.06 * Litige garages & accès: VALLDEMOSA/MONTREAL.

N.B: - Litige persistant depuis au moins l'année 1974 !

- Objet du litige :

- Etanchéité des deux "garages fantômes" aménagés sans quotités sous l'aire d'accès devant les 4 garages du VALLDEMOSA lors de la construction de l'immeuble et des garages en sous-sol de la copropriété MONTREAL.
- Entretien de la rampe d'accès vers les garages du MONTREAL et du mur de séparation & rambarde de protection.
- Jouissance de la pelouse située à l'arrière du MONTREAL.
-

- Clôture du litige :

- Vu l'"inconciabilité" persistante des positions des parties, la gérance proposerait en accord avec la Copropriété MONTREAL un arbitrage à l'amiable devant la Justice de Paix.

(24) Résultat du vote : [NON] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

06.00 * Reconduction des contrats d'entretien de l'immeuble et des abords:

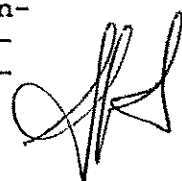
- Nettoyage des communs. (x)
- Déneigement en hiver. (x).
- Taille des haies.
- Curage des égouts & évacuations.
- Toitures.
- Ascenseur.
- Chauffage et production eau chaude.
- Relevés des consommations privatives.
- Dépannages: électricité & parlophonie, sanitaires,

(30) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

07.00 * Acte de Base & règlement d'Ordre Intérieur.

RAPPELS ANNUEL DE LA GERANCE & CONSEIL DE GERANCE:

- La vie en copropriété forcée n'est supportable que dans la mesure où tous les résidants respectent les règles élémentaires de civisme imposées dans l'Acte de Base et Règlement d'Ordre Intérieur.
- Le Conseil de Gérance & gérance ne peuvent, dans le cadre de leur mandat et dans l'intérêt de la copropriété, admettre le comportement désinvolte et asocial d'occupants dont il résulterait une détérioration du bon climat relationnel devant exister entre les résidants, une augmentation des frais d'entretien & consommations (Utilisation abusive de l'ascenseur, souillure et dégradations diverses des communs) ainsi qu'une dévalorisation et une "taudisation" progressive d'un immeuble à l'entretien et la préservation duquel propriétaires et locataires contribuent solidairement.



- Les abords, trottoirs, accès à l'immeuble et aire de manoeuvre devant les garages ne sont pas des parkings ni des terrains de jeux prévus pour les enfants des résidents et de leurs amis ou voisins.
- Les communs (couloirs, halls et paliers) doivent rester libre de tout dépôt et ne peuvent servir de dépotoir pour objets divers (jouets, vélos, chaussures, ...).
- Les appartements sont des logements unifamiliaux dont l'occupation est limitée par le respect de la salubrité des lieux et la tranquillité des autres résidents.
- Les animaux réputés de compagnie sont tolérés dans la mesure où ils ne sont pas source de nuisance pour les autres résidents.

N.B:- En cas de litige privatif persistant entre des résidents, les propriétaires et locataires concernés sont solidairement assignés devant la Justice de Paix compétente pour le règlement de ces litiges.

08.00 * Energies alternatives (Solaire, Voltaïque,).

N.B:- Projet antérieur abandonné par la suite.

Réactivation du projet

(25) Résultat du vote : [NON] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

09.00 * Budget et provisions pour 2013/2014.

N.B:- Consulter le tableau joint en ANNEXE 4 et le bilan 2011/2012 figurant en page 07 du décompte du 23/11/ 2012:

- Dépenses sur Fonds de Roulement : 24.255,70 EUR
- Dépenses sur Fonds de Réserve : 1.902,20 EUR
- Cotisation fonds de Réserve: : 1.250,00 EUR

N.B:- Pas de décision : ---> Budget prévu et proposé par la gérance:

- Dépenses sur Fonds de Roulement : 25.000,00 EUR
- Dépenses sur Fonds de Réserve
(Hors LIFT) : 1.500,00 EUR
- Cotisation pour fonds de Réserve : 1.500,00 EUR

- Ce qui se traduirait pour les appartements et garages par les provisions suivantes sur base des quotités allouées:

Fonds de Roulement & dépenses ordinaires (25 EUR /Qt/An):

	Année	Trimestre	Mois
Appt R-D-C : 25,00 EUR x 107 Qt ->	2.675 EUR	668,75 EUR	229,91 EUR
FLAT : 25,00 EUR x 53 Qt ->	1.325 EUR	331,25 EUR	110,41 EUR
Appt 1 Ch. : 25,00 EUR x 113 Qt ->	2.825 EUR	706,25 EUR	235,41 EUR
Appt 2 Ch : 25,00 EUR x 130 Qt ->	3.250 EUR	812,25 EUR	270,83 EUR
Appt 3 Ch : 25,00 EUR x 147 Qt ->	3.675 EUR	918,75 EUR	306,25 EUR
Garage : 25,00 EUR x 15 Qt ->	375 EUR	93.75 EUR	31,25 EUR

(26) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

Fonds de Réserve (1,50 EUR /Qt/An):

	Année	Trimestre	Mois
Appt R-D-C : 1,50 EUR x 107 Qt ->	160,50 EUR	40,12 EUR	13,37 EUR
FLAT : 1,50 EUR x 53 Qt ->	79,50 EUR	19,87 EUR	6,62 EUR
Appt 1 Ch. : 1,50 EUR x 113 Qt ->	169,50 EUR	42,37 EUR	14,12 EUR
Appt 2 Ch : 1,50 EUR x 130 Qt ->	195,00 EUR	48,75 EUR	16,12 EUR
Appt 3 Ch : 1,50 EUR x 147 Qt ->	220,50 EUR	55,12 EUR	18,37 EUR
Garage : 1,50 EUR x 15 Qt ->	22,50 EUR	5,62 EUR	1,87 EUR

(27) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

- La libre provision mensuelle volontaire laissée à l'appréciation des copropriétaires et qui avait jusqu'à présent donné satisfaction devra vraisemblablement à l'avenir être remplacée par des appels trimestriels de fonds suite au passif accumulé par plusieurs propriétaires

APPELS TRIMESTRIELS FIXES DE PROVISIONS (Dépenses ordinaires et Fonds de Réserve) sur base des quotités allouées.

(28-A) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

10.02 * Procédure en récupération des arriérés.

N.B:- Procédures aux frais des copropriétaires concernés.

Rappel ordinaire après	:	2 SEMAINES de retard
Rappel par recommandé après	:	1 MOIS de retard
Mise en demeure par recommandé après	:	2 MOIS de retard
Procédure en justice (avocat,..) après	:	6 MOIS de retard
Intérêts de 0,50 % / Mois après	:	1 MOIS de retard

(28-B) Résultat du vote : [OUI] 07 / 07 Prop. ---> 100 %
853 / 853 Quot. ---> 100 %

11.00 * Divers & points demandés par les propriétaires & locataires.

N.B:- Les propriétaires et locataires qui souhaitent faire ajouter des points à l'ordre du jour proposé avaient été priés de bien vouloir communiquer ces points à la gérance avant la tenue de l'Assemblée.

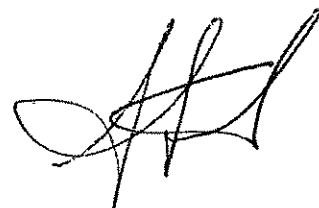
- La période des "congés annuels bâtiment" se terminant les travaux interrompus peuvent reprendre:

- Recherche de la fuite chauffage dans les chambres situées à l'arrière de l'immeuble : - Garage n° 2 (Mr SIMOKA)
Appt G-1 (Mme D'HOKER)
Appt D-2 (Mr SIMOKA)
Appt D-3 (Mr MULLER)
- Etanchéité façade arrière:- Appt G-3 (Mme SARTIAUX)

12.00 * La séance est levée à 21,40 H

Nous vous prions d'agréer, Madame et Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

DISTA Sprl
Pierre STAQUET

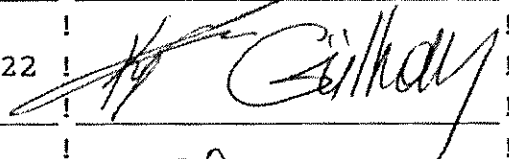
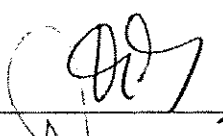
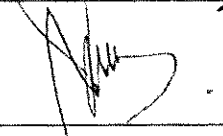


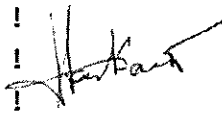

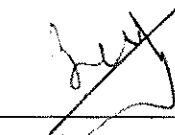
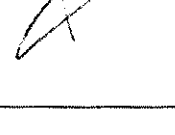


Ass.Copr.VALLDEMOSA
 Square HAUWAERTS, 25
 1140 EVERE

=====

ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DU 29/07/2010

=====

	N°/Si	Quot Appt	Quot Gar	Quot Total	SIGNATURES
Mr Mme GULHAN-BOZOK	Rdc	107	15	122	
Mme D'HOKER	1-G	130	15	145	
Mr Mme ROOSENS	1-D	130	15	145	
Mr Mme CLESSE	2-G	113		113	
Mr SIMOKA	2-D	147	15	162	
Mme SARTIAUX	3-G	113		113	
Mr MULLER	3-D	147		147	
Mme BERGEN	Flat	53		53	
		940	60	1000	

Une nouvelle loi sur la copropriété

A partir du 1er septembre 2010

Statut

Possibilité de créer une association partielle lorsqu'il existe une séparation physique en éléments distincts entre immeubles ou par éléments dans un immeuble.

Conseil de copropriété

Constitution d'un conseil de copropriété composé uniquement de copropriétaires obligatoires dans toute copropriété de plus de 20 lots (hors caves, garages et parkings). Pour les copropriétés de moins de 20 lots, la création de ce Conseil est facultative et est dévolue à la majorité des trois quarts.

Commissaire aux comptes

Désignation obligatoire d'un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Mandat du syndic

Durée maximale de 3 ans renouvelable : Obligation d'un contrat écrit.

Obligations du syndic

Convoquer l'assemblée générale (AG) : Dresser en séance le procès-verbal des décisions prises lors de l'AG ; Faire exécuter et exécuter les décisions ; Accomplir les actes conservatoires et d'administration provisoire ; Administrer les fonds de l'association des copropriétaires (ACP) avec la constitution d'un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; Présenter l'ACP ; Fournir le relevé des dettes au notaire en cas de vente d'un lot dans les 30 jours de la demande ; Communiquer par affichage dans les parties communes, à toute personne occupant l'immeuble, la date de l'assemblée générale ; Transmettre à son successeur dans les 30 jours tous les documents relatifs à la copropriété ; Souscrire une assurance en responsabilité ; Permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété ; Conserver le dossier d'intervention ultérieure de l'immeuble ; Présenter plusieurs devis sur base d'un cahier des charges ; Soumettre à l'AG un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ; Obtenir l'accord préalable de l'AG lorsqu'il existe un risque de conflit d'intérêt ; Tenir à jour la liste et les coordonnées des copropriétaires et les communiquer à la première demande d'un copropriétaire ou d'un notaire ; Tenir une comptabilité selon un plan comptable normalisé. Une comptabilité simplifiée demeure autorisée pour les immeubles de moins de 20 lots (hors caves, garages et parkings) ; Préparer et présenter à l'AG un budget prévisionnel ; Présenter des statuts coordonnés dans l'année qui suit.

Obligations des copropriétaires

Informé le syndic de tout changement d'adresse ; Informer le syndic de tout changement dans la nature des droits détenus sur le bien ; Informer du syndic de la location de son bien.

Assemblée générale (AG)

Se réunit une fois par an au cours de la période de 15 jours fixée par le règlement de copropriété.

Ordre du jour

Etabli par le syndic après consultation du conseil de gestion et inscription automatique de toutes les propositions de décisions adressées au syndic au plus tard 3 semaines avant le début de la période de 15 jours au cours de laquelle doit se tenir l'AG.

Convocation

A adresser aux copropriétaires par courrier recommandé à la dernière adresse qui lui a été communiquée. Un ordre du jour ainsi qu'un budget prévisionnel y sont joints. Tout copropriétaire peut dispenser le syndic, par écrit, de le convoquer à l'AG par recommandé.

Droit à l'information

Mise à disposition de tout copropriétaire des documents relatifs à la gestion de la copropriété.

Procurations

Maximum de 3 procurations. Possibilité de représenter plus de 3 copropriétaires si le total des voix n'excède pas 10% du total des quotités.

Tenue de l'AG

Présidée par un copropriétaire désigné par l'AG. PV des décisions rédigé par le syndic en séance et signé par le président de l'AG et les copropriétaires présents en fin de séance.

Quorum

Quorum de présence. Au minimum 50% des copropriétaires doivent être présents ou représentés. L'assemblée est valide si au moins 50% des quotités au début de l'AG. Si non, obligation de convoquer une seconde AG, sauf si le total des quotités présentes ou représentées dépasse 75%.

Procès-verbal

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions en séance et indique les majorités obtenues et l'identité des copropriétaires qui ont voté contre la proposition de décision et de ceux qui se sont abstenus. PV signé par le président, secrétaire et les copropriétaires encore présents. Transmission du PV aux copropriétaires dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'AG.

Comptes

Obligation de suivre un plan comptable normalisé pour les copropriétés de plus de 20 lots (hors caves, parkings et garages). Obligation d'ouverture d'un compte bancaire distinct pour le fonds de réserve et le fonds de roulement. Budget prévisionnel préparé par le syndic et voté en AG. Désignation d'un commissaire aux comptes par l'AG chargé de vérifier l'exactitude des comptes.

Mutations

Obligation du syndic de répondre au questionnaire adressé par le vendeur. L'agent immobilier du vendeur ou son notaire préalablement à la mise en vente du bien dans un délai de 15 jours à compter de la demande ; Obligation du syndic de répondre au questionnaire adressé par le notaire avant la signature de l'acte authentique dans un délai de 30 jours à compter de la demande ; Obligation du notaire de retenir sur le prix de vente le montant des impayés à la copropriété.

(X) NB: RESUME EXTRAIT DU JOURNAL "LE SOL"
AUTORISATION REPRODUCTION
(N° REPROBEL 315468 VIA UCM)

[ANNEXE 2]

[illegible]

PROVISIONS POUR ASCENSEUR (940 Qt)

[ANNEXE 4]